

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701  
http://www.kitakei.co.jp/

## テーマ：住宅履歴情報の活用 紹介営業推進のきっかけ

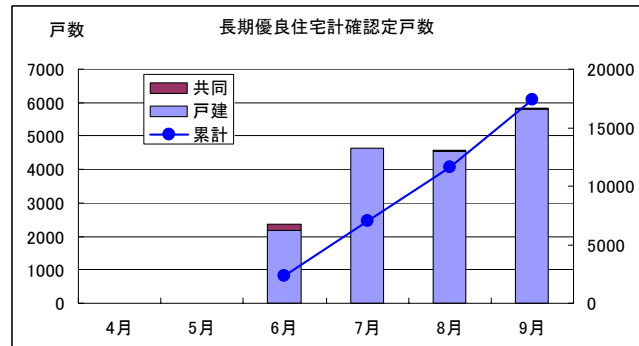
新設住宅着工戸数は、依然として厳しい状況にあるが、6月から始まった長期優良住宅の認定計画件数は順調に伸びている。顧客を起点とした営業活動は地域密着型の工務店の最大の強みである。住宅履歴制度をきっかけとした顧客との関係を再構築し、秋から新春に向けての受注活動を提案する。

### 1. 長期優良住宅法と住宅履歴制度

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以降、長期優良住宅法）は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的として、今年6月から施行されている。

6月から9月までに、戸建 17,148 戸、共同住宅 256 戸、計 17,404 戸が認定され、着実に増えている。

地域別に見ると、愛知県が 1800 戸とダントツ、堅実で実利重視の県民性が表れているのかも。次いで埼玉県、神奈川県、千葉県が 1,000 戸を超えている。



#### ●長期優良住宅のメリット

長期優良住宅を普及促進させるために、税制面で優遇措置を行っている。

	長期優良住宅	一般住宅
住宅ローン減税 (H21～25年)	所得税控除率 1.2% (H23年まで) 控除対象限度額 5000万円 (H24年以降減額)	所得税控除率 1.0% 控除対象限度額 5000万円 (H23年以降減額)
住宅ローンを使わない場合	投資型減税(上限100万円) 性能強化費用の10%を所得税控除	(なし)
登録免許税 不動産取得税	保存登記 1000分の1.0 移転登記 1000分の1.0 抵当権設定登記 1000分の1.0 不動産取得 控除額 1300万円	保存登記 1000分の1.5 移転登記 1000分の3.0 抵当権設定登記 1000分の1.0 不動産取得 控除額 1200万円
固定資産税	戸建 5年間 2分の1軽減 マンション 7年間 2分の1軽減	戸建 3年間 2分の1軽減 マンション 5年間 2分の1軽減

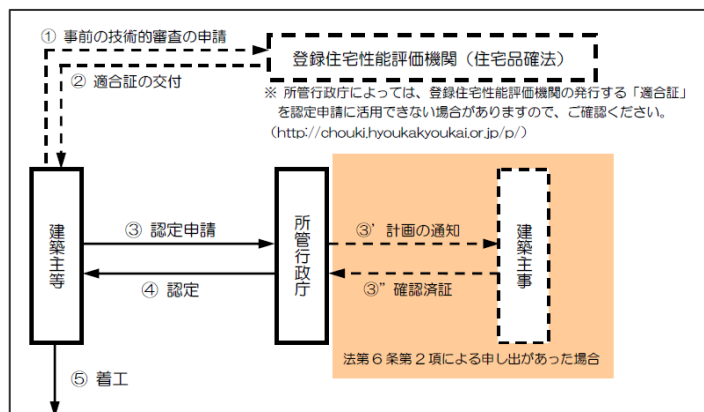
このほか、工務店向けに1戸あたり最大100万円の補助がある長期優良住宅普及促進事業や、住宅会社向けの長期優良住宅先導的モデル事業などが実施されている。

工務店向けの長期優良住宅普及促進事業は、すでに登録期限を締め切っているが、全国で7,117社の工務店が登録している。工務店1社では、申請書類が多い、構造計算、設計図書作成という点で困難はあるが、取引先建材店などと連携し事業に取り組んでいる工務店も少なくない。

最近、住宅会社や地場住宅会社は、長期優良認定住宅、長期優良住宅制度の対応を、謳い文句に積極的な販売促進を行っている。地域に密着した工務店には、これら市場の変化に対応した取り組みが求められる。

●認定の手順

長期優良住宅の認定を受けるには、事前に、登録住宅性能評価機関で技術的審査を受け、適合書を交付してもらうことが必要。適合書を添付し、所管行政庁（都道府県または市区）に長期優良住宅建築計画認定申請書を提出、審査認定を受けることになる。認定申請はあくまでも個別建築計画ごとに申請することになっており、型式認定のように特定の工法を対象に認定されるものではない。また、性能表示制度とは異なる制度である。



●認定基準

長期優良住宅は、住宅性能表示制度の基準に沿って7つの認定基準がある。

- ①耐震性⇒耐震等級2以上
- ②耐久性⇒劣化の対策等級3
- ③省エネ⇒省エネルギー対策等級4(次世省エネ基準相当)
- ④維持管理⇒維持管理対策等級3
- ⑤環境⇒地域の住環境に配慮する
- ⑥面積⇒良好な居住水準を確保できる規模(延べ床面積 75 m<sup>2</sup>以上)
- ⑦維持保全⇒定期的な点検や修繕計画を策定

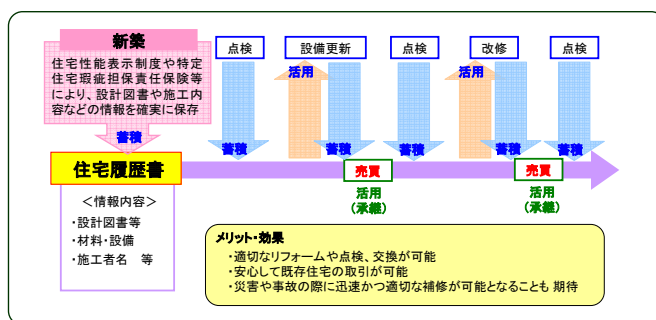
このなかで、⑦維持保全、定期点検や修繕計画の策定が条件になっている点が特徴となっている。維持保全の仕組みは一般住宅でも重要であるが、国土交通省は、長期優良住宅制度において先行的に導入し、将来的には、全ての住宅に適用する方向にあるとしている。住宅履歴情報を統一した形で蓄積し、今後のリフォームや改修、既存住宅の流通(中古住宅の売買)の際に有効に活用できる仕組みを構築する狙いがある。

(※長期優良住宅につきましては、次号以降でも継続して取り上げていく予定です。)

2. 住宅履歴情報の整備

住宅履歴情報の整備は、平成19年から検討委員会を設置し、蓄積すべき情報やその内容、用語の共通化などの検討を始めている。

住宅の長命化に応じて、新築時の情報だけでなく改修やリフォームの履歴等を共通のルールで整備することで、住宅の資産価値を維持し、適正な価格での流通を促進できるとしている。



根底には、個人が所有する住宅であっても、住宅を一定の社会的な資産としての認識を持ち、情報を適確に保管し、次世代に継承していくことの重要性を指摘して、平成21年度末までに、住宅履歴情報の整備に関する方向性を打ち出す。個々の住宅にIDを割り当てることまで検討している。

いずれにしても、わが国の住宅の資産価値は20年でゼロといわれる中で、住宅の資産価値が制度的に担保されるようになれば、中古住宅の流通や住み替え促進だけでなく、リバースモーゲージなど高齢社会に対応した所有者のメリットにもつながる。

### 3. 住宅履歴情報をいかした需要開拓の提案

住宅履歴情報は、簡単に言えば、工務店の生涯お付き合いの精神、出入り大工の精神が基本にある。履歴情報の標準化の社会的意義は別にしても、計画的な点検、改修、リフォームは、住まい手が快適に住み続ける、また次世代に継承していくためには有効な方法である。

地域に密着した工務店は、従来から顧客との信頼関係が強く、親密なお付き合いを継続しているケースが多いと考えられる。「住宅の履歴情報」をきっかけ(口実)とし、点検サービス、改修提案を通して新しい需要開拓のチャンスとすることができる。

#### <事例1>

静岡県の中堅工務店は、毎年定期的に、定期点検無料キャンペーンを実施し、リフォームや紹介受注に繋げている。

この工務店は、OB施主が700件あり、ニュースレターの発行やOB施主感謝会などイベントを行って施主との交流を深めている。定期点検も引渡し後、半年、3ヶ月、半年、1年目、2年目と2年間に5回は無料で点検を行っている。この間の点検は、紹介情報の入手はできても、残だめ工事のフォローが多く実際のところ売上にはつながらないことが多い。

そこで、毎年3年以上経過したOB施主を対象として、抽選で10件だけ無料点検サービスを行っている。毎回5件から10件の申し込みがあり、営業担当者と協力業者がペアで、決められた点検シートに基づいて点検し、簡単な調整などは即現場で実施している。最近では、オール電化や太陽光発電の後付受注も多くなっているという。紹介をいただいたお客様はその実績に応じて、毎年のOB施主感謝会で表彰している。

この工務店では、住宅の履歴情報は、定型のものは用意していないが、個々の施主ごとに書類をファイルし管理している。内容は、家族に関する情報、新築時の契約書から確認図面や完成引渡し時点の図面(特に電気や配管図が重要)の情報、定期点検のチェック結果、手直し工事の情報などで、その施主に関する情報をまとめて保管している。担当者が変わっても、社員全員が情報を共有化してお客様に対応できることが重要である、としている。

#### <事例2>

新築引渡し式を演出して感動満足をあたえて、継続的に紹介受注を得ている工務店もある。

施主の満足度が最も高揚するのは、引渡し時である。この工務店は、引渡し式を必ず実施し、テープカットを行い、工事アルバム(私の家の誕生物語)を提供している。

アルバムは、建て替えてあれば以前のお住まいから、地鎮祭、工事工程毎の写真、引渡し式までの写真をミニアルバムに編集している。また、おしゃれな写真入りの完成披露会の案内はがきも提供し、紹介情報が得やすくなるような仕掛けも用意している。

引渡し式のテープカットやアルバム進呈など思いがけない対応に、お客様の満足度は高まり、口コミで広がっている。

いずれも、あまりお金をかけないでできる紹介受注作戦である。多くの工務店は、営業とは営業マンを雇うことのように考えている。営業とは、顧客との接点を密にし、関係性を高めることである。

当たり前のことを、当たり前で継続することが強い営業体質につながるのであって、チラシや広告を出すことが営業ではないということを理解しなければならない。

厳しい市況下にあって、秋から新春に向けて顧客を起点とした積極的な営業の取り組みが求められる。



普通の満足を感動満足にするテープカット



キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)

「環境」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL BLUE  
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL ORANGE  
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL GREEN  
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。  
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



[www.relaxsingwood.com](http://www.relaxsingwood.com)

それは、自然の創った  
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク	フローリング・パネル	ウォームソリッド	ピュアレックス	ガスコーニュウッド	アミテックス